

Stappenplan

'Waar moet ik aan denken voor ik een kavel koop?'

door makelaar Peter de Pater

Waar moet een kavel aan voldoen?

De eerste stap op weg naar het bouwen van uw eigen woning is het vinden van een geschikte kavel. In Waddinxveen is er thans sprake van een beperkt aanbod aan kavels. Concrete woningbouw kavels vindt u bijvoorbeeld aan de rand van Park Triangel.

Omdat de maatvoering en de ligging van de kavels zo divers is, is het mogelijk om verschillende woningtypen te bouwen. Afhankelijk van uw woonwensen en budget, bouwt u in Waddinxveen aan de Tweede Bloksweg bijvoorbeeld een 1 of 2 laags vrijstaande woning.



Tip Maak een lijst met voorwaarden waar een kavel aan moet voldoen. De kavel moet uiteraard een woonbestemming hebben. Daarnaast moet de grootte, vorm en ligging van de grond ten opzichte van andere gebouwen, voorzieningen en stand van de zon overeenkomen met uw wensen. Check ook het kavelpaspoort voor de bebouwingseisen.

Een eigen huis bouwen..... Wat moet u weten?

Wie zelf bouwt, kan het huis van zijn dromen realiseren. Maar voordat u aan de slag gaat, is het verstandig om een aantal zaken goed op een rij te zetten.

Inventariseer uw wensen!

Inventariseer wat uw wensen zijn qua stijl, woningtype en indeling en welk budget u tot uw beschikking heeft. U kunt zelf een woning laten ontwerpen maar ook kiezen voor een zogeheten cataloguswoning.

Cataloguswoningen zijn niet uniek, maar bieden wel ruimte voor eigen wensen. Bovendien zijn ze meestal goedkoper dan huizen die door een architect zijn ontworpen –als u tenminste niet al te veel aanpassingen wilt doorvoeren - en weet u vooraf wat u koopt en hoeveel het kost.

Bedenk verder of u uw huis sleutelklaar wil laten opleveren (waarbij alles af is, inclusief zaken als betegeling, sanitair en stucwerk) of dat u liever casco (waarbij u het huis aan de binnenkant zelf afbouwt) wilt laten opleveren. De tweede optie kan interessant zijn voor mensen met die zelf erg handig zijn. Maar het is wel tijdrovend.

Houd ook rekening met de toekomst. Verwacht u gezinsuitbreiding, zorg dan voor voldoende slaapkamers. Hoopt u uw oude dag in het huis te slijten, zorg dan voor aansluitingen voor een badkamer op de benedenverdieping, zodat u bij lichamelijke gebreken gelijkvloers kunt wonen.

Breng financiële gevolgen in kaart

De kosten voor een nieuwbouwhuis komen deels overeen met die van een bestaande woning. Zo hebt u in beide gevallen hypotheekrente, advieskosten voor de hypotheekadviseur en kosten voor de verhuizing en inrichting van uw huis.

Bij zelf bouwen moet u verder denken aan leges voor de omgevingsvergunning (bouwvergunning). Op de website bouwleges.nl krijgt u een beeld van de kosten. Bovendien moet u natuurlijk geld reserveren voor tuinaanleg, bestrating, stoffering van het huis en aansluitkosten voor water, elektra, telefoon en internet.

Is de kavel geschikt voor mijn droomhuis?

Voor het bouwen van een woning op een kavel gelden in veel gevallen spelregels. Uiteraard gelden de spelregels die voor alle nieuwbouwwoningen zijn vastgelegd in het geldende bestemmingsplan/uitwerkingsplan, het Bouwbesluit, de bouwverordening, het geldende beeldkwaliteitsplan en overige wet -en regelgeving.

Daarnaast zijn er ook specifieke spelregels voor de aangeboden bouwkavels in de zogenaamde bebouwingsvoorwaarden en beeld kwaliteitseisen. De bebouwingsvoorwaarden zijn vastgelegd in de kavelpaspoorten. De beeldkwaliteitseisen worden omschreven in het beeldkwaliteitsplan. Omdat deze voorwaarden niet vrijblijvend zijn, is het raadzaam na te gaan of uw ideeën en wensen over de woning binnen deze regels passen.



Tip Stel eerst het beschikbare budget vast. Wat is mijn huidige huis waard en wat kan ik lenen van de bank?

Wat kan ik bouwen?

Het is vooral van belang om te bepalen of uw droomwoning 'past' op de kavel. Per kavel is in een kavelpaspoort vastgelegd hoe groot de woning mag zijn. Het is daarom van belang dat u voor uzelf op een rijtje zet welke functies in en om uw woning nodig zijn en wat per functie bij benadering de benodigde oppervlakte zou moeten zijn. Een dergelijk overzicht wordt een programma van eisen genoemd. Door uw programma van eisen met de bebouwingsvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen te vergelijken, kunt u nagaan of het inderdaad mogelijk is om uw droomhuis te realiseren op het betreffende kavel.



Tip Maak inzichtelijk welk type woning u aanspreekt. Verzamel plaatjes en fotografeer huizen die u leuk vindt en maak een moodboard. Passen uw wensen binnen het kavelpaspoort waarin de spelregels staan die de beoogde kwaliteit en uitstraling van de buurt waarborgen?

Wat kost dat nu, mijn eigen huis bouwen?

Als kavelkoper beheert en controleert u zelf uw uitgaven. Door vanaf de eerste oriëntatie tot en met het moment van sleuteloverdracht continu op de kosten te blijven letten, blijft u ook baas over uw eigen budget. Dat lijkt haast een open deur, maar bij het zelf bouwen van uw woning verdient dit extra aandacht. Een belangrijk, zo niet het belangrijkste, onderdeel in de periode tot het verwerven van een bouwkavelbesluit, is dat u zich goed laat adviseren met welke totale investering u rekening moet houden. Ook moet u weten dat u in staat en

bereid bent de benodigde investering op te brengen. De te maken kosten (ook wel 'stichtingskosten' genoemd) zijn opgebouwd uit drie bestanddelen, te weten:

- Grondkosten; de kavelprijs;
- Bouwkosten: eenheidsprijs per m² vloeroppervlak x totaal bruto vloeroppervlak (op basis van programma van eisen);
- Bijkomende kosten: een percentage van de bouwkosten, waaronder kosten architect en adviseurs, legeskosten, kosten aansluiten nutsvoorzieningen, etc:

Kengetallen

Voor een eerste oriëntatie volstaat het maken van een raming op basis van kengetallen. De te hanteren kengetallen zijn onder andere afhankelijk van factoren zoals moeilijkheidsgraad van het ontwerp, materialen en afwerkingniveau en de (aannemers)markt. Omdat kengetallen fluctueren is het raadzaam u hierover voorafgaande aan het nemen van uw aankoopbeslissing dan ook altijd professioneel te laten adviseren.



Tip Bedenk wat u nodig hebt aan ruimte. Maak een raming van de kosten.

Begeleiding bij zelfbouw

Zelf een huis laten bouwen, dat is voor veel mensen geen dagelijks werk. Dat het leuk is om zelf te bepalen hoe uw droomhuis eruit komt te zien staat voorop. Maar zelfbouw is ook een uitdagend proces. Daar waar u bij een projectontwikkelaar een huis koopt dat aan het eind van de rit kant-en-klaar is, vraagt zelfbouw meer van uw eigen tijd. U bent tenslotte regisseur van uw eigen woning.

Het bouwen van een huis duurt circa 6 tot 14 maanden. Het is een periode waarin u veel organiseert, gesprekken voert en keuzes maakt. Als u geen ervaring heeft met zelfbouw, dan zijn deze keuzes soms best lastig. U gaat op zoek naar een architect die goed bij u past en uw woning gaat ontwerpen.

De aannemer zorgt ervoor dat het ontwerp dat de architect van uw woning heeft gemaakt werkelijk gebouwd wordt. U kunt één of meerdere aannemers vragen een offerte op te maken. Uw architect zal u daarin bijstaan.

U kunt natuurlijk ook kiezen voor de bouw van een cataloguswoning. Er zijn veel aanbieders voor de bouw van cataloguswoningen. Bij de keuze voor een cataloguswoning wordt u gedeeltelijk ontzorgd.



Tip Bepaal zelf wat u wilt en wie het regelt, want u hoeft niet alles zelf te doen.

Tussentijds overleg met de gemeente

Het is voor u van belang dat u tijdens het ontwerpproces kunt vaststellen of uw ontwerp voldoet aan de spelregels. U kunt daarom tussentijds uw (voorlopig) ontwerp voorleggen aan de gemeente. Zo weet u tijdig of u op de goede weg bent.

Indienen van de aanvraag omgevingsvergunning

Nadat u het definitieve ontwerp heeft opgesteld en vooraf aan de gemeente ter toetsing heeft voorgelegd, kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd bij de gemeente. Uw bouwbedrijf/architect kan de aanvraag verzorgen. De gemeente toetst uw aanvraag in ieder geval aan het geldende bestemmingsplan (en het daaruit voortvloeiende uitwerkingsplan), het Bouwbesluit, de bouwverordening en overige wet- en regelgeving waaronder Welstand. Wanneer de aanvraag en het bouwplan voldoen aan alle voorwaarden, kan de vergunning binnen 8 weken – behoudens een eenmalige mogelijkheid tot opschorting van deze termijn met 6 weken – worden verleend.



Tip Maak een afspraak met Peter de Pater van de Pater makelaardij via 0182-613 822 om samen de mogelijkheden door te nemen.